



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436688

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2380083-56.2024.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante GILBERTO BALSAMO SCARPA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CARMINO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.552

Agravo de Instrumento nº 2380083-56.2024.8.26.0000

Relator(a): ANA LUIZA VILLA NOVA

Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado

Agravante: Gilberto Balsamo Scarpa

Agravado: Condomínio Edifício Carmino

AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS – Adjudicação do imóvel do executado pelo condomínio exequente – Pedido de adjudicação formulado após leilões infrutíferos - A adjudicação goza de preferência sobre a alienação judicial, conforme arts. 876 e 880 do CPC, sendo mais vantajosa para satisfação do crédito - Ata da assembleia condominial foi devidamente juntada aos autos, não havendo violação de publicidade - Precedentes deste E. Tribunal de Justiça - Decisão mantida - Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em cumprimento de sentença, contra a r. decisão de fl. 1.222 dos autos originários, que deferiu o pedido de adjudicação do imóvel de matrícula nº 111.659 pelo credor, pelo valor de R\$ 432.000,00, em novembro de 2022 (fls. 1.005/1.041) que deverá ser atualizado para a presente data para fins de abatimento da dívida devida, determinada, outrossim, a lavratura do auto de adjudicação, assim como a expedição de carta de adjudicação e mandado de imissão na posse, na forma do §1º, inciso I, do artigo 877 do CPC.

Argumenta o agravante, em síntese, que a cópia da ata da assembleia condominial, que deliberou sobre a liberação do valor residual do débito para fins de adjudicação do bem imóvel, não foi trazida aos autos, em violação à publicidade do ato e o disposto nos arts. 876, §5º, e 889, II a VIII do CPC. Considera a decisão recorrida

precipitada, pois o “(...) *executimento de bens, pela forma forçada, tem que obedecer a sequência cronológica crescente, para somente ao depois se cuidar de análise de pedido de adjudicação.*” Afirma, ainda, o equívoco da r. decisão de fl. 1.218 ao consignar que não houve interessados, e que deve o leilão ser repetido, porquanto as propostas apresentadas foram retiradas, ao ser constado erro da leiloeira que publicou edital incompleto.

Ressalta a necessidade de repetição do leilão e da juntada aos autos da ata da assembleia condominial que deliberou sobre a dívida ora executada, e a presença dos requisitos legais para a concessão da liminar. Requer seja obstada a imissão de posse, diante das especificidades da demanda e o frágil estado de saúde dele, executado, permitindo que permaneça no imóvel até o julgamento do mérito do presente recurso. Ao final requer seja declarada “*a nulidade do ato jurídico em testilha, determinando-se a realização de novo ato com observância legal de todos os requisitos necessários, com determinação, ainda, ao Sr. Leiloeiro, para que traga aos presentes autos toda a documentação alusiva ao pretendido executimento.*”

Recurso processado apenas em seu efeito devolutivo (fls. 26/31).

Não houve apresentação de contraminuta.

A fls. 41/43, o ora agravante opôs embargos de declaração em face da decisão monocrática que recebeu o

agravo de instrumento interposto pelo embargante sem o efeito suspensivo. Os embargos não foram acolhidos, nos termos da decisão de fls. 44/47.

Não houve apresentação de contraminuta.

Oposição ao julgamento virtual pelo agravante (fls.35/36).

É o relatório.

Inicialmente, quanto ao pedido de sustentação oral, além de não haver previsão no Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, §4º do artigo 146 - “*Ressalvada disposição legal em sentido contrário, não haverá sustentação oral nos julgamentos de embargos declaratórios, incidente de suspeição, conflito de competência, arquivamento de inquérito ou representação criminal, e agravo, exceto no de instrumento referente às tutelas provisórias de urgência ou da evidência, e no interno referente à extinção de feito originário prevista no art. 937, VI, do CPC*”, na consideração de que o recurso foi interposto contra decisão interlocutória que deferiu a adjudicação de imóvel e determinou a lavratura do respectivo auto e expedição de mandado de imissão na posse, o agravante pretende que se faça por videoconferência.

O Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça autoriza a sustentação por meio de videoconferência, conforme

dispõe o art. 146, § 3º:

“A sustentação oral por meio de videoconferência ou outro meio similar (artigo 937, § 4º, do C.P.C.) será feita conforme o recurso tecnológico regulamentado pelo Tribunal de Justiça, desde que o advogado a requeira até o dia anterior ao da sessão.”.

Contudo, esta C. Câmara realiza sessões de julgamento exclusivamente presenciais, e não há previsão ou recursos tecnológicos para a realização de sessão em sistema híbrido (presencial e com alguns participantes por teleconferência) de modo que mesmo que fosse caso de sustentação oral, seria caso de indeferimento por videoconferência. Por último, o pedido é intempestivo, pois a publicação acerca da distribuição ocorreu em 13/12/24, o prazo de 5 dias úteis teve início em 16/12/24 e decorreu em 22/12/25, porém, o protocolo do referido pedido é datado de 17/02/25.

Passa-se ao julgamento virtual.

Cuida-se de ação de cobrança de despesas condominiais, ora em fase de cumprimento de sentença, ajuizada por Condomínio Edifício Carmino contra Gilberto Balsamo Scarpa e Henriqueta Maria de Magalhães Scarpa.

De acordo com a certidão de fls. 964/965, dos autos de origem, em 1º.12.2020, foi penhorado o imóvel gerador da dívida (apartamento nº 113, localizado no décimo primeiro andar do

Edifício Carmino, objeto da matrícula nº 111.659 do 3º CRI de Campinas-SP).

Avaliado o referido imóvel por perícia (fls. 1.005/1.040, da origem) e fixado seu valor em 432.000,00, atualizado até novembro de 2022, foi determinada a alienação judicial do bem por meio de leilão eletrônico (fls. 1.117/1.118).

Realizadas as praças em 21.06.24 e 15.07.2024, restaram elas infrutíferas (fls. 1.205/1.207) tendo o condomínio exequente, então, formulado pedido de adjudicação do imóvel, ao argumento de que *“a adjudicação se mostra muito mais adequada tendo em vista que este ato deverá ser realizado considerando-se o abatimento do valor atualizado do imóvel em relação ao valor do débito exequendo conquanto que, na alienação, o valor da oferta inevitavelmente atrairá licitantes tão somente deduzirão propostas em segunda praça tendo em vista a concessão do desconto previsto em lei”* (cf. fl. 1.221).

Referido pedido foi então deferido pela decisão de fl. 1.222, ora recorrida.

Inicialmente, cumpre observar que o ora agravante também impugna por meio do presente recurso a r. decisão de fl. 1.218, proferida em 24.07.2024 que, diante da ausência de arrematantes, ante ao elevado valor do débito condominial, considerou como negativa a hasta pública, tendo deliberado, outrossim, que

“aguarde-se por 60 dias a deliberação do condomínio sobre a possibilidade de liberação do valor residual do débito. Importante ressaltar que é possível a liberação residual do crédito com a condição de o bem ser adquirido em hasta pública, o que permitirá a venda do bem em hasta pública com o recebimento de futuros débitos condominiais pelo exequente e, ao mesmo tempo, não liberará os atuais devedores do crédito, mas somente em caso de venda em hasta pública. Em caso de deliberação do condomínio em liberar os demais débitos condominiais, tornem os autos conclusos para designação de nova hasta pública pela mesma leiloeira.”

A referida decisão foi regularmente publicada em 29.07.2024 (cf. fl. 1.220, dos autos de origem) de modo que a interposição do presente agravo de instrumento apenas em 09.12.24, quando visivelmente transcorrido o prazo de quinze dias estabelecido no art. 1.003, §5, do CPC, impede a apreciação de parte das razões recursais – estas voltadas, em essência, a que seja deferido o pedido de realização de novo leilão judicial –, haja vista a evidente intempestividade da insurgência apresentada.

No que se refere a alegação do recorrente quanto a ausência da cópia a ata da assembleia realizada em 05.09.24, em que se deliberou e foi aprovada, por unanimidade, a adjudicação do bem imóvel pelo condomínio, observa-se que foi trazido aos autos de origem o referido documento, assim como a comprovação do seu registro perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Campinas, a fls. 1.295/1.299 dos autos de origem, de modo que não se

verifica a afirmada violação da publicidade do ato ou ao disposto no artigo 876, §1º, do CPC.

No mais, a pretensão do agravante quanto à designação de novos leilões eletrônicos do imóvel penhorado em detrimento da adjudicação não merece prosperar.

Com efeito, nos termos dos art. 876 e 880 do CPC, a adjudicação goza de preferência, uma vez que, na lição de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery *“Quando da reforma de 2005/2006, imposta ao CPC/1973, o legislador destacou a adjudicação como a primeira opção como meio de satisfação do crédito do exequente, o que se depreende não só da ordem dos procedimentos de expropriação constante do CPC/1973 647 [CPC 825], como também do CPC/1973 685-C caput [v. CPC 880] e principalmente do CPC/1973 686 caput [CPC 881]. A intenção foi de evitar a alienação forçada; a execução específica, com a conversão do bem penhorado em dinheiro, está sempre submetida às injunções do mercado, fazendo crer que a entrega do bem penhorado é mais vantajosa do que a prestação in natura”* (Código de Processo Civil Comentado. 20. Ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 1.761).

Veja-se, ademais, que a redação do art. 880 do CPC indica que a alienação (por iniciativa particular ou em leilão judicial) ocorrerá quando não efetivada a adjudicação, o que reforça a existência de uma ordem entre as modalidades de expropriação.

Nesse sentido:

“Agravado de instrumento. Ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença. Despesas condominiais. Decisão que, ante a existência de pedido de adjudicação formulado pelo condomínio exequente, determinou a intimação do devedor, do credor hipotecário (CEF) e do Município de São Vicente para manifestação nos autos acerca do referido pleito, nos termos do art. 876, §§ 5º e 6º, do CPC. Inconformismo da arrematante. Não acolhimento. Pedido de adjudicação apresentado antes de aperfeiçoada a arrematação, que somente se dá com a assinatura do respectivo auto pelo arrematante, leiloeiro e juiz, nos termos do art. 903 do CPC. Adjudicação é mecanismo preferencial à arrematação. Ausente previsão legal de limite temporal para o exercício do direito à adjudicação, este se dá somente com o aperfeiçoamento da adjudicação (conforme o art. 903 do CPC) ou com a assinatura do termo pelo magistrado no caso de venda particular (art. 880, § 2º, do CPC). Decisão recorrida que se limitou, contudo, à realização das intimações determinadas no art. 876, não procedendo de imediato ao acolhimento do pleito adjudicatório em detrimento da arrematação. Questionamentos acerca da postura da síndica do condomínio exequente e da higidez de deliberações assembleares condominiais fogem dos limites objetivos da lide. Ausência de legitimidade da arrematante para postular em nome próprio em defesa de supostos interesses alheios (do condomínio e da municipalidade). Decisão mantida. Recurso não provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2129811-42.2024.8.26.0000; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/07/2024; Data de Registro: 18/07/2024 - g.n.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Penhora. Fração ideal de bem imóvel. Bem indivisível. Inconformismo do executado contra decisão que determinou o prosseguimento do feito executivo mediante expropriação por leilão eletrônico. Hasta pública designada. Pretensão de suspensão e/ou cancelamento do ato expropriatório. Alegação de que deve ser priorizado prévio pedido de adjudicação formulado por coproprietário em observância à ordem de preferência prevista no art. 825 do CPC, com preclusão ao exequente quanto ao mesmo pleito e violação ao princípio da paridade de tratamento. Divulgação do ato expropriatório

(leilão) a todos os interessados que, no caso, se mostra desnecessária. Pedido de adjudicação formulado por terceiro legitimado que se sobrepõe à alienação do bem em praça/leilão. Ordem prevista no art. 825 do CPC que é preferencial, não aleatória. Medida que confere maior efetividade ao processo executivo. Hipótese em que o credor não apresentou qualquer justificativa para não seguir a ordem legal de preferência para satisfação de seu crédito. Manifestação posterior com pretensão de adjudicação que, diante da particularidade do caso, pode ser considerada. Necessidade, contudo, de oportunizar à concorrente adjudicatória possibilidade de cobertura da oferta apresentada. Leilão cancelado. Decisão reformada. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2022811-51.2022.8.26.0000; Relator (a): Décio Rodrigues; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votuporanga - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/05/2022; Data de Registro: 21/05/2022 – g.n.)

Dessa forma, não há razão para a reforma da r. decisão agravada, que merece, pois, ser prestigiada.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora